



## Besichtigung der Immobilie und worauf zu achten ist



Ich höre immer wieder von Bekannten/Freunden, wenn diese über Immobilien reden, sei es eine Eigentumswohnung oder ein Haus, da sie sehr emotional darüber reden und denken.

.....„Es ist alles so toll, der Garten so schön und die Fassade sieht so schön aus. Das sind leider falsche Ansätze“.....

Leider blenden die Emotionen uns, die verschiedensten Probleme werden nicht mehr erkannt. Wir werden blauäugig, alles ist so toll.

Kennen sie das Gefühl?

Seien Sie emotionslos, sehen Sie die Immobilie als Wertanlage und prüfen Sie akribisch.

Prüfen Sie nach Zahlen, Daten und Fakten, nur weil der Makler zum Beispiel sagt es alles in Ordnung, bester Zustand und es wurde alles renoviert, sollten sie dem nicht glauben, sondern es lieber prüfen.

Weiterhin wird in vielen Exposés angegeben, das Haus sei komplett modernisiert, wobei denn später steht, dass das Dach des Hauses 10 Jahre alt ist, die Heizung 20 Jahre alt und die Fenster vor fünf Jahren teilweise gewechselt wurden.

Dies ist natürlich nicht modernisiert und gilt als ein älterer Zustand.



### Die Lage

- Checken sie die Lage genau, in welcher Lage befindet sich die Immobilie? Ist diese abgelegen oder in einer schönen Einkaufsstraße.
- Wie sieht es in der Straße aus, gibt es Bahnverbindungen usw....
- Schauen sie auf die Klingelschilder in den Nachbaraufgängen, dadurch prüfen sie, wer dort wohnt, und gibt es Leerstand?
- Sprechen sie selbst mal mit den Nachbarn im Haus, diese können ihnen wichtige Informationen geben. Gibt es Zoff im Haus, gibt es Ärger mit der Verwaltung usw.
- Gibt es im Ort und in der Nähe: z.Bsp. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Ärzte, Schulen, Nahverkehr...

### Das Objekt

- Machen sie sich selbst ein Urteil, besichtigen sie das Objekt immer persönlich, auch wenn die Unterlagen noch so schön aussehen,
- Versuchen sie als erstes den Keller und den Dachboden zu besichtigen, sehen sie sich die Haustechnik an - wenn Dach, Keller oder Heizung erneuert werden muss wird's teuer- also Zustand prüfen
- Schauen sie auf die Fenster – im Rahmen steht das Baujahr
- Gibt es Feuchtigkeitsflecken und woher kommen diese?
- Wie sind die Silikonnähte im Nassbereich, haben diese Risse oder sind Spröde
- Sehen sie sich die letzten 3 Protokolle der letzten Eigentümerversammlungen an, dort sehen sie auch welche Probleme es am und im Objekt gibt
- Wann waren die letzten Sanierungsmaßnahmen?
- Wie ist der Allgemeinzustand? Hat die Fassade Risse und zerbröselst schon?

### Mögliche Fragen an den Mieter

- Gab es bereits Probleme mit Schimmel oder Feuchtigkeitsflecken in der Wohnung?
- Haben Sie Betriebskostennachzahlungen in den letzten Jahren gehabt?
- Gibt es Ärger im Haus, gibt es sonst irgendwelche Probleme in diesem Haus?
- Wie stehen Sie zur Verwaltung, ist dort alles in Ordnung?
- Wie lange wollen Sie in der Wohnung wohnen oder haben Sie vor demnächst auszuziehen?



**Tipp:**

**Checken sie ihre Immobilie unbedingt emotionslos!**

Ganz wichtig

Prüfen Sie!

Am besten nehmen sie sich eine 2 Person mit, 4 Augen sehen mehr als 2.

Auf gute Investments.

Chris Wurzer



